

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – <...>

Членов Комиссии: <...> в отсутствие представителя заявителя - Угаренкова А.А. (уведомлен надлежащим образом);

в присутствии ответчика Комитета по управлению имуществом г.Оренбурга – <...> (доверенность № <...>),

в присутствии представителя муниципального унитарного предприятия «Муниципальный имущественный фонд» муниципального образования «город Оренбург» <...> (доверенность № <...>),

рассмотрев дело о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Комитетом по управлению имуществом г.Оренбурга, МУП «Муниципальный имущественный фонд» муниципального образования «город Оренбург» ч.1 ст. 17 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», выразившегося в совершении действий при проведении конкурса по отбору инвесторов для участия в реконструкции со сносом существующего лечебного здания, литер ЕЕ1Е2, находящегося в хозяйственном ведении предприятия на основании распоряжения КУИ г.Оренбурга от 10.10.2008г. № 1485, право хозяйственного ведения зарегистрировано в Управлении Федеральной регистрационной службы по Оренбургской области 05.11.2008г., запись регистрации 56-56-01/203/2008-357, о чем выдано свидетельство 56 АА 768724, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0237001:71, площадью 2157+/- 16 кв.м., по адресу: г.Оренбург, ул.Челюскинцев, дом 17а, предоставленному предприятию на основании договора аренды от 29.06.2011г. № 11/л -41-юр. (дата проведения конкурса 04 августа 2011г.), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС поступила жалоба <...> (исх.№ № б/н от 17.12.2012г.) на несоблюдение муниципальным унитарным предприятием «Муниципальный имущественный фонд» м/о г.Оренбург, Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г.Оренбурга, Комитета по управлению имуществом г.Оренбурга, Администрации м/о г.Оренбург антимонопольного законодательства. С учетом выявленных нарушений заявитель просит выдать предписание ответчикам об устранении нарушений.

В ходе анализа указанной жалобы и приложенных документов установлено: 04 августа 2011г. МУП «Муниципальный имущественный фонд» проводит конкурс по отбору инвесторов для участия в реконструкции со сносом существующего лечебного здания, литер ЕЕ1Е2, находящегося в хозяйственном ведении

предприятия на основании распоряжения КУИ г.Оренбурга от 10.10.2008г. № 1485.

18 августа 2011г. МУП «Муниципальный имущественный фонд» (Заказчик) заключает с «ООО «РемСтрой-Оренбург» (Инвестор) инвестиционное соглашение № 263. Однако предметом настоящего соглашения является взаимодействие сторон по реализации инвестиционного проекта по реконструкции со сносом (ликвидацией) существующего лечебного здания, литер ЕЕ1Е2, расположенного по адресу: г.Оренбург, ул.Челюскинцев, д.17а и строительству на данном земельном участке, предоставленном Заказчику на основании договора аренды, шестиэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, с объемом инвестиций не менее 70 млн. рублей, сроком реализации проекта 2 года с момента получения разрешения на строительство (п.1.1 Соглашения).

Согласно п.1.2. вышеуказанного инвестиционного соглашения Заказчик действует с согласия Комитета по управлению имуществом г.Оренбурга. Таким образом, МУП «Муниципальный имущественный фонд» было заключено с ООО «РемСтрой-Оренбург» (Инвестор) инвестиционное соглашение № 263 предмет которого не соответствует предмету конкурса, проведенного 04.08.2011г.

С учетом изложенного, в действиях Комитета по управлению имуществом г.Оренбурга, МУП «Муниципальный имущественный фонд» усматриваются признаки нарушения ч.1 ст.17 Федерального закона «О защите конкуренции».

Приказом Оренбургского УФАС России № 37 от 14.03.2013г. возбуждено дело № 06-07-03/2013. Определением Председателя Комиссии Оренбургского УФАС России (исх. № 1896 от 14.03.2013г.) рассмотрение дела № 06-07-03/2013 назначено на 15 апреля 2013 г. на 12 ч. 00 мин. Определением исх.№ 3192 от 15.04.2013г. рассмотрение дела № 06-07-03/2013 отложено на основании п.2 ч.1 ст.47 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», рассмотрение назначено на 17 мая 2013г. на 14 час.30 мин.Определением дело № 06-07-03/2013 отложено на 05.06.2013г.на 11 ч.30 мин.

В ходе рассмотрения дела представитель заявителя требования, изложенные в заявлении, поддержал.

В ходе рассмотрения дела представитель Комитета по управлению имуществом г.Оренбурга нарушение не признала, пояснила следующее.

МУП «Муниципальный имущественный фонд» 17.05.2011 года обратился в Комитет по управлению имуществом города Оренбурга с просьбой согласовать проведение конкурсного отбора инвесторов для участия в реконструкции со сносом строения по ул. Челюскинцев, 17а, обращение основано на заключении о техническом состоянии, указанного строения лит ЕЕ1Е2.

Статья 3 Федерального закона от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" (далее - Закон N 39-ФЗ) предусматривает возможность признания муниципальной собственности объектом капитальных вложений в Российской Федерации.

Комитет письмом от 20.05.2011 № 1-28/2183 согласовал проведение конкурсного отбора инвесторов для участия в реконструкции со сносом данного объекта. Что

позволило неопределенному кругу лиц реализовать свои права потенциальных инвесторов.

В информационном сообщении, опубликованном на сайте администрации города, о проведении конкурсного отбора четко указаны предмет конкурсного отбора и критерии отбора инвесторов, а также предусматривалось, что по результатам отбора заключается инвестиционное соглашение, предусматривающее в качестве основных условий права и обязанности сторон, ориентировочный объем инвестиций, условия о компенсации всех затрат предприятия, связанных с реализацией проекта, обязательства сторон и др.

Единственным лицом принявшим участие в конкурсном отборе было ООО «РемСтрой-Оренбург».

Статья 8 Закона N 39-ФЗ предусматривает, что отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с ГК РФ. При этом в соответствии со ст.421 ГК РФ юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В связи с отсутствием иных заинтересованных лиц и во исполнение требований законодательства и принятых на себя обязательств с ООО «РемСтрой-Оренбург» - инвестором 18.08.2011 было заключено указанное инвестиционное соглашение № 263.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 г. N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем", при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 ("Купля-продажа"), 37 ("Подряд"), 55 ("Простое товарищество") Гражданского кодекса Российской Федерации т.д.

В связи с тем, что инвестиционное соглашение заключалось не по результатам конкурсного отбора, а с единственным заинтересованным лицом, принявшим участие в отборе, в соответствии с требованиями гражданского законодательства противоречия между предметом конкурсного отбора и предметом инвестиционного соглашения нет и быть не может.

Кроме того, согласно ст. 3 Закона о защите конкуренции названный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

В силу ч.1 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

При этом необходимо учитывать, что правовые и экономические основы инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, на территории Российской Федерации определяются Законом N 39-ФЗ. С учетом норм которого инвестиционная деятельность осуществляется на основании договоров, заключаемых в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ.

Согласно пункту 3 статьи 447 ГК РФ в случаях, указанных в кодексе или ином законе, договоры могут быть заключены только путем проведения торгов (в форме аукциона или конкурса). На сегодняшний день отсутствует какой-либо федеральный закон, который бы возлагал на унитарное предприятие обязанность проводить торги при отборе инвесторов для реконструкции со сносом объекта недвижимости закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения.

В связи с отсутствием требований действующего законодательства о необходимости проведения торгов, порядка проведения торгов по отбору инвесторов и заключению инвестиционного соглашения, действия МУП «МИФ» и Комитета не могут быть квалифицированы как нарушения ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения дела представитель ответчика МУП «Муниципальный имущественный фонд» нарушение не признал, пояснил следующее.

На сегодняшний день МУП «Муниципальный имущественный фонд» МО «город Оренбург» осуществляет строительство четвертого этажа здания, по адресу: г. Оренбург, ул. Челюскинцев, 17а, по договору строительного подряда. В информационном сообщении, опубликованном на сайте администрации города, о проведении конкурсного отбора четко указаны предмет конкурсного отбора и критерии отбора инвесторов, а также предусматривалось, что по результатам отбора заключается инвестиционное соглашение, предусматривающее в качестве основных условий права и обязанности сторон, ориентировочный объем инвестиций, условия о компенсации затрат предприятия и др.

Единственным лицом подавшим заявку на участие в конкурсном отборе было ООО «РемСтрой-Оренбург». В связи с отсутствием иных заинтересованных лиц и во исполнение требований законодательства и принятых на себя обязательств с ООО «РемСтрой-Оренбург» - инвестором 18.08.2011г. было заключено инвестиционное соглашение №263, и в последствии договор №37 от 28.02.2013 года участия в долевом строительстве .

В связи с тем, что инвестиционное соглашение заключалось не по результатам конкурсного отбора, а с единственным лицом, принявшим участие в отборе, в соответствии с требованиями гражданского законодательства противоречия между предметом конкурсного отбора и предметом инвестиционного соглашения нет и быть не может.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения Представителей сторон, Комиссия пришла к следующему.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 11.01.2006г.

(56АА 028953) в собственности муниципального образования г.Оренбург находится одно-двухэтажное лечебное здание литер ЕЕ1Е2., общая площадь 627,3 (шестьсот двадцать семь целых три десятых) кв.м., находящегося по адресу: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Челюскинцев, № 17а (кадастровый номер <...> -56-01/176/2005-356).

Распоряжением Комитета по управлению имуществом г.Оренбурга № 1485 от 10.10.2008г. данное имущество закреплено на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием «Муниципальный имущественный фонд» муниципального образования г.Оренбург. Право хозяйственного ведения зарегистрировано в управлении федеральной регистрационной службы по Оренбургской области 05.11.2008г., запись регистрации 56-56-01/203/2008-357, о чем выдано свидетельство 56 АА 768724.

17.05.2011г. МУП «Муниципальный имущественный фонд» обратился в Комитет по управлению имуществом г.Оренбурга о необходимости проведения реконструкции здания путем сноса существующего строения – лечебного здания, назначение: нежилое, одно-двухэтажное, общая площадь 627,3 кв.м, инв. № 16-44, лит.ЕЕ1Е2, по адресу: г.Оренбург, ул.Челюскинцев, д.№ 17а. Кроме того, МУП «Муниципальный имущественный фонд» в вышеуказанном письме сообщает следующее: *«В настоящее время предприятие не располагает достаточными финансовыми возможностями для реализации проекта по строительству здания на данном земельном участке. Поэтому принято решение о целесообразности привлечения инвестиционных средств путем проведения конкурсного отбора инвесторов. Для определения победителя предлагаем установить следующие критерии конкурсного отбора: срок проектирования и реализации проекта, предполагаемый объем капитальных вложений, финансовые гарантии, предложения по развитию социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, количество безвозмездно передаваемого недвижимого имущества. На основании вышеизложенного, прошу Вас согласовать проведение предприятием конкурсного отбора инвесторов для участия в реконструкции со сносом существующего объекта- лечебного здания....»*

20.05.2011г. Комитет по управлению имуществом г.Оренбурга согласовывает МУП «Муниципальный имущественный фонд» (исх.№ 1-28/2183) проведение конкурсного отбора инвесторов для участия в реконструкции со сносом существующего объекта- лечебного здания, по адресу: г.Оренбург, ул.Челюскинцев, д. № 17а.

29.06.2011г. между Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации г.Оренбурга (Арендодатель) и Муниципальным унитарным предприятием «Муниципальный имущественный фонд» муниципального образования г.Оренбург (Арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 11/л-41юр (дата регистрации договора аренды в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области 31.08.2011г.). Срок действия договора аренды до 29.04.2016г. (п.1.4 Договора).

22.05.2012г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области зарегистрировано дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка № 11/л-41юр от 29.06.2011г., заключенное сторонами. Согласно которому, договор аренды дополнен пунктом 9.2 следующего содержания: «Арендатор сохраняет права, предусмотренные настоящим договором, на земельный участок в связи с ветхостью

расположенного на нем здания и при условии начала строительства в установленном порядке нового здания, строения, сооружения в течение 3 (трех) лет».

04 августа 2011 г. МУП «Муниципальный имущественный фонд» провел конкурс по отбору инвесторов для участия в реконструкции со сносом существующего лечебного здания, литер ЕЕ1Е2, находящегося в хозяйственном ведении предприятия на основании распоряжения КУИ г.Оренбурга от 10.10.2008г. № 1485.

Согласно протоколу Комиссии по рассмотрению заявок на участие в конкурсе (№ б/н без даты) было подано две заявки ООО «Промышленный строительный комплекс» и ООО «РемСтрой-Оренбург». 03.08.2011 г. от ООО «Промышленный строительный комплекс» поступило уведомление об отказе в участии в конкурсе. ООО «РемСтрой-Оренбург» допущен к участию в конкурсном отборе. В протоколе также отражено следующее: «участник конкурсного отбора ООО «РемСтрой-Оренбург» подтверждает, что принимает обязательства по реконструкции со сносом существующего лечебного здания, литер ЕЕ1Е2, расположенного по адресу: г.Оренбург, ул.Челюскинцев, д.17а.

Согласно протоколу Комиссии по рассмотрению конкурсных предложений от 04 августа 2011 г., конкурс признан несостоявшимся, и Комиссией принято решение на основании п.12 ст.25 Федерального закона от 27.06.2005г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» в четырнадцатидневный срок заключить с единственным участником конкурсного отбора договор инвестирования.

18 августа 2011 г. МУП «Муниципальный имущественный фонд» (Заказчик) заключает с ООО «РемСтрой-Оренбург»(Инвестор) инвестиционное соглашение № 263. Однако предметом настоящего соглашения является взаимодействие сторон по реализации инвестиционного проекта по реконструкции со сносом (ликвидацией) существующего лечебного здания, литер ЕЕ1Е2, расположенного по адресу: г.Оренбург, ул.Челюскинцев, д.17а и строительству на данном земельном участке, предоставленном Заказчику на основании договора аренды, шестиэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, с объемом инвестиций не менее 70 млн. рублей, сроком реализации проекта 2 года с момента получения разрешения на строительство (п.1.1 Соглашения).

Согласно п.1.2. вышеуказанного инвестиционного соглашения Заказчик действует с согласия Комитета по управлению имуществом г.Оренбурга.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения дела установлено, что Комитет по управлению имуществом г.Оренбурга согласовывал только реконструкцию здания со сносом (письмо № 1-28/2183 от 20.05.2011г.).

Согласно п.14 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Документов, подтверждающих то, что инвестиционное соглашение № 263, заключенное на основании протокола от 04.08.2011 г. рассмотрения конкурсных предложений по отбору инвесторов для участия в реконструкции со сносом существующего лечебного здания, литер ЕЕ1Е2, расположенного по адресу: г.Оренбург, ул.Челюскинцев, дом 17а с предметом не соответствующим предмету конкурса заключено с согласия Комитета по управлению имуществом г.Оренбурга МУП «Муниципальный имущественный фонд» не представлено. Подписи представителей Комитета по управлению имуществом г.Оренбурга в инвестиционном соглашении отсутствуют. Кроме того, представитель КУИ г.Оренбурга в ходе рассмотрения дела пояснила, что МУП «Муниципальный имущественный фонд» было дано согласие Комитета только на реконструкцию со сносом существующего лечебного здания, литер ЕЕ1Е2, что и является предметом проведенного конкурса 04 августа 2011 г.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что признаки нарушения ч.1.чт.17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» в действиях Комитета по управлению имуществом г.Оренбурга не нашли свое подтверждение.

Вместе с тем, МУП «Муниципальный имущественный фонд» было заключено с ООО «РемСтрой-Оренбург» (Инвестор) по результатам конкурса инвестиционное соглашение № 263 от 18.08.2011 г. предмет которого не соответствует предмету конкурса, проведенного 04.08.2011 г.

Таким образом, указанные действия, организатора торгов -муниципального унитарного предприятия «Муниципальный имущественный фонд» могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке, в том числе, на рынке осуществления инвестиционной деятельности, а именно ограничивают равный доступ к участию в торгах потенциальных участников конкурса на инвестирование и строительство жилого дома.

Частью 1 статьи 17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» установлен запрет на совершении при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок) действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Следовательно, нарушение ч.1 ст.17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» в действиях МУП «Муниципальный имущественный фонд» при проведении конкурса 04.08.2011 г., заключении по итогам конкурса инвестиционного соглашения № 263 от 18 августа 2013г. признано Комиссией по рассмотрению данного дела доказанным.

Вместе с тем, согласно ч.1, ч.2.ст.449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

В ходе рассмотрения дела Комиссией Оренбургского УФАС России установлено, что 17 сентября 2012г. между МУП «Муниципальный имущественный фонд» муниципального образования «город Оренбург» (Заказчик) и ООО «РемСтройОренбург» заключен договор строительного подряда, предметом которого является строительство шестиэтажного многоквартирного дома со встроенными помещениями на первом этаже для двух творческих студий-

мастерских художников и выставочного зала художников в подвале дома по ул. Челюскинцев, д.17 а в г.Оренбурге. 28 февраля 2013г. между МУП «Муниципальный имущественный фонд» муниципального образования «город Оренбург» (Застройщик) и ООО «РемСтройОренбург» (Дольщик) заключен договор № 37 долевого участия в строительстве многоквартирного дома (дата регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области 18.03.2013г. Исходя из представленной на рассмотрение дела, по состоянию на июнь 2013г. ведется строительство четвертого этажа здания, по адресу: г.Оренбург, ул. Челюскинцев, 17а.

С учетом изложенного, Комиссия Оренбургского УФАС приходит к выводу предписание не выдавать.

В соответствии с ч. 2 ст. 1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», целями данного Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Согласно ст. 22 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на антимонопольный орган возложены следующие функции: обеспечение государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства органами государственной власти и местного самоуправления, иными хозяйствующими субъектами и физическими лицами; предупреждение и выявление нарушений антимонопольного законодательства; принятие мер по их прекращению, а также по привлечению к ответственности за допущенные нарушения.

На основании изложенного, руководствуясь ст.23, ч.1 ст.39, ч.1-4 ст.41, п.2 ч.1 ст.48ст.49 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1.Прекратить рассмотрение дела № 06-07-03/2013 в отношении Комитета по управлению имуществом г.Оренбурга в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.

2.Признать Муниципальное унитарное предприятие «Муниципальный имущественный фонд» муниципального образования «город Оренбург» (организатора торгов), нарушившим ч.1 ст.17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции».

3. Предписание не выдавать.

4.Передать материалы дела №06-07-03/2013 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в установленном законом порядке.

Невыполнение в установленный срок законного решения и предписания антимонопольного органа влечет ответственность, установленную ч. 2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.